Malayan United Bank Bhd lwn Cheah Kim Yu (Beh Sai Ming & Satu Yang Lain, Pencelah)

MAHKAMAH TINGGI (IPOH) — SAMAN PEMULA NO 31-676-87
ABDUL MALEK J
4 OKTOBER 1990

Undang-Undang Tanah — Penjualan melalui triti persendirian — Pemegang gadaian telah bersetuju dengan penjualan secara triti persendirian — Pemegang gadaian telah namun demikian meneruskan dengan jualan lelong awam — Permohonan oleh pencelah supaya jualan lelong awam diketepikan

Di dalam kes ini, pemohon/pencelah telah memohon untuk mencelah dalam prosiding yang melibatkan satu jualan lelong awam untuk sebidang tanah. Mengikut pemohon/pencelah, penggadai/defendan telah bersetuju untuk menjual tanah yang berkenaan kepadanya dengan persetujuan pemegang gadaian/plaintif. Setelah persetujuan diterima daripada pemegang gadaian/plaintif, pemohon/pencelah telah membuat perjanjian jual beli dengan penggadai/defendan untuk pembelian harta itu dengan harga $105,000 dan sepuluh peratus daripada harga itu telah dihantar kepada pemegang gadaian/plaintif. Penggadai/defendah juga telah memberi milikan kosong harta itu kepada pemohon/pencelah semasa perjanjian jual beli disempurnakan. Sungguhpun demikian, pemegang gadaian/plaintif telah meneruskan dengan jualan lelong awam harta itu. Justeru itu, pemohon/pencelah telah memohon, antara lain, supaya jualan lelong awam yang diadakan diketepikan.

Diputuskan, membenarkan permohonan:

(1) Sungguhpun penjualan melalui triti persendirian tidak diperuntukkan secara spesifik di bawah Kanun Tanah Negara 1965, mahkamah-mahkamah telah pada kebiasaannya memberi restu kepada permohonan-permohonan sedemikian atas permintaan pemegang gadaian dengan persetujuan penggadai atau tanpa kehadiran penggadai dengan syarat dia telah diserahkan.

(2) Sungguhpun di dalam kes ini penggadai dan bukan pemegang gadaian yang memulakan tindakan penjualan triti persendirian, namun pemegang gadaian/plaintif telah bersetuju dengan penjualan secara triti persendirian sebelum lelong awam dan lantaran adalah menjadi patut jika pemegang gadaian tidak meneruskan jualan lelong awam.

(3) Selagi penjualan harta yang digadai akan dapat membayar tunggakan yang kena dibayar di atas gadaian sepenuhnya atau sebahagiannya yang akan meringankan bebanan kewangan penggadai dan akan menjadi relief yang diharapkan oleh pemegang gadaian, tidaklah menjadi mustahak sama ada ianya melalui triti persendirian atau jualan lelong awam.

[English summary

In this case, the applicant/intervener applied, inter alia, for an order to set aside the sale by public auction of a piece of land which was charged by the chargor/defendant to the chargee/plaintiff. The main ground of contention is that the chargee/plaintiff had consented to an agreement for a private sale entered into between the chargor/defendant and the applicant/intervener. Furthermore, the chargee/plaintiff had also in fact received a deposit of 10% of the purchase price on the said property.

Held, allowing the application:

(1) Although a sale by private treaty is not specifically provided for in the National Land Code 1965, the courts have usually allowed such applications by the chargee with the consent of the chargor.

(2) Even though in this case it is the chargor and not the chargee who had begun the sale by private treaty, the chargee/plaintiff had agreed to the sale by private treaty before the sale by public auction and it is therefore right that the chargee does not proceed with the sale by public auction.

(3) As long as the sale is able to satisfy or lessen the amount owed, it is not important if the sale is by public auction or private treaty.]

[*Nota Penyunting:* Pihak plaintif telah merayu kepada Mahkamah Agung melalui Rayuan Sivil No 02-411-90.]

Ngan Siong Hing bagi pihak plaintif.
Ramesh Sanghvi bagi pihak pemohon/pencelah.

Cur Adv Vult

Abdul Malek J: Pemohon/pencelah telah memohon untuk mencelah melalui saman dalam kamar yang difailkan dengan perakuan segera pada 26 Jun 1990 untuk perintah-perintah berikut:

(a) bahawa pemohon diberi kebenaran untuk mencelah dalam prosiding yang tersebut di atas;
(b) bahawa tajuk dalam tindakan ini dipinda untuk memasukkan nama pemohon dengan menyatakan ia sebagai 'pihak yang mencelah';
(c) bahawa pembeli di jualan lelong awam yang diadakan pada 24 Mac 1990 dijadikan pihak dalam prosiding ini;
(d) bahawa prosiding ini digantung dan/atau ditangguhkan sehingga permohonan diselesaikan secara muktamad;
(e) bahawa jualan lelong awam yang diadakan pada 24 Mac 1990 berkaitan dengan tanah HS (D) LP 513/83 PT No 1054 Mukim Hutan Melintang diketepikan;
(f) bahawa arahan-arahan diberi bagi perjalanan prosiding ini selanjutnya;
(g) bahawa kos hendaklah kos di dalam kausa;
(h) apa jua arahan atau arahan-arahan yang berbangkit atau relif yang difikirkan adil di dalam keadaan yang sedemikian.

Dalam afidavit menyokong, pemohon/pencelah telah bersumpah bahawa dalam pertengahan bulan Januari 1990, penggadai/defendan telah bertemu dengan beliau dan telah membuat tawaran menjual harta yang dikenali sebagai HS (D) LP 513/83 PT 1054 Mukim Hutan Melintang (selepas ini 'harta itu') pada harga $105,000 yang dipersetujui oleh pemohon/pencelah. Pemohon/pencelah telah juga diberitahu oleh penggadai/defendan bahawa oleh kerana harta itu digadaikan kepada pemegang gadaian/plaintif dan oleh kerana harga jualan tidak mencukupi untuk menampung amaun penebusan

yang kena dibayar di atas gadaian tersebut, adalah perlu untuk mendapatkan persetujuan terdahulu dari pemegang gadaian/plaintif.

Seterusnya, kedua-dua mereka telah berjumpa dengan pengurus cawangan pemegang gadaian/plaintif untuk mendapatkan persetujuan yang perlu dan untuk membincang mengenai pembiayaian pembelian melalui pinjaman $80,000 kepada pemohon/pencelah. Pengurus cawangan telah memberitahu kedua-dua pihak pada masa itu bahawa beliau terpaksa mendapat persetujuan terdahulu dari ibu pejabat yang telah pun kemudiannya didapati seperti dapat dilihat dari surat, yang disalinkan di bawah ini untuk kemudahan rujukan, yang dialamatkan kepada penggadai/defendan:

(Terjemahan)

Mui Bank Berhad,
20, Jalan Bidor Raya,
Off Jalan Persatuan,
Perak.

23 Januari 1990

Rujukan kami: BDR/84/16

Dengan AR Register

Encik Cheam Kim Yu
1, Parit 23 Batu 13
36400 Hutan Melintang
Hilir Perak
Perak

Tuan

Per: Pinjamin Bertempoh No TL85/10 bagi jumlah $95,000
Baki yang masih patut dibayar setakat 22 Januari 1990: $210,907.11

Merujuk kepada perkara yang di atas kami dengan sukacitanya memaklumkan bahawa kami bersetuju dengan cadangan tuan untuk melupuskan gadaian di bawah Hakmilik No HS (D) LP 513/83 PT No 1054, Mukim Hutan Melintang secara triti persendirian untuk jumlah $105,000 tetapi tertakluk kepada syarat-syarat yang berikut:

(1) Amaun terhutang selepas pelupusan gadaian tersebut hendaklah dikekalkan dalam akaun pinjaman bertempoh yang ujud. Tuan hendaklah menyempurnakan surat persetujuan untuk menyatakan demikian.
(2) Kegagalan selepas melupuskan gadaian boleh dibayar balik secara 120 ansuran bulanan dengan syarat kesemua amaun pokok menjadi terbayar dan bahawa bank mempunyai kebebasan untuk memohon tindakan kebankrapan ke atas kamu sekiranya kamu engkar di dalam pembayaran balik.
(3) Kadar faedah yang dikenakan di atas kegagalan itu ialah 2% + BLR pa (BLR kami masa kini ialah 7% pa).

Kesemua terma-terma dan syarat-syarat di dalam surat-surat tawaran kami terdahulu bertarikh 3 April 1985 kekal tidak berubah.

Sila nyatakan penerimaan anda dengan menandatangani dan mengembalikan salinan surat ini kepada kami. Sila ambil perhatian bahawa sekiranya kami tidak menerima sebarang jawapan daripada anda dalam tempoh 14 hari dari tarikh ini, kami akan mulai sekarang menganggap susunan yang di atas terbatal secara automatis dan meneruskan dengan prosiding kebankrapan.

Yang ikhlas,

bp Mui Bank Berhad
Cawangan Bidor

Tt: (Gan Ching Lock)
Pengurus Cawangan
GCL/yll

sk. Bahagian Operasi Bank
Zon 1

sk. Tetuan Abbas & Ngan
Peguambela dan Peguamcara
(Rujukan tuan: NSH/fid/6478/87 MUBB (3))

Oleh kerana surat ini, pemohon/pencelah telah membuat perjanjian jual beli dengan penggadai/defendan untuk pembelian harta itu dengan harga $105,000 pada 27 Februari 1990 (eks BSM-2 di lampiran 27). Sepuluh peratus pembayaran dahulu sebanyak $10,500 telah dibayar pada 9 Februari 1990 (eks BSM-3 di lampiran 27) kepada peguambela dan peguamcara yang mengendalikan perkara ini yang telah menghantarkan wang tersebut pada 12 Februari 1990 (eks BSM-4 di lampiran 27) (baki telah dibayar dengan cara yang sama pada 12 Jun 1990) dan salinan foto perjanjian jual beli (eks BSM-5 di lampiran 27) kepada pemegang gadaian/plaintif. Penggadai/defendan telah juga memberi milikan kosong harta itu kepada pemohon/pencelah semasa perjanjian jual beli disempurnakan.

Tetapi, walaupun susunan kejadian sedemikian, pemegang gadaian/plaintif telah meneruskan dengan perlelongan awam harta itu pada 24 Mac 1990. Alasan-alasan yang dikemukakan oleh pemohon/pencelah untuk permohonan ialah:

(a) pemegang gadaian/plaintif tidak berhak meneruskan dengan jualan lelong setelah mengetahui sepenuhnya perjanjian jual beli yang berkenaan dan juga setelah menerima jumlah deposit;
(b) pemegang gadaian/plaintif telah selepas mengizinkan dengan nyata kepada triti persendirian oleh penggadai/defendan, meneruskan dengan perlelongan awam dengan tidak mengendahkan langsung akibat tindakannya itu;
(c) pemegang gadaian/plaintif telah menerima jumlah deposit dan dengan itu mempunyai suatu tanggungjawab untuk menangguh atau membatalkan perlelongan tersebut sehingga tarikh penyelesaian sebagaimana diperuntukkan di dalam perjanjian jual beli;
(d) pemegang gadaian/plaintif tidak ada memberitahu pemohon/pencelah tentang penarikan keizinan mereka kepada triti persendirian yang mana kesudahannya nanti akan menjadi sebelah pihak dan tidak terikat ke atas pemohon/pencelah;

(e) pemegang gadaian/plaintif telah gagal untuk memberitahu peguam dalam kes ini tentang penerimaan jumlah deposit pada masa perlelongan awam;
(f) pemegang gadaian/plaintif telah bertindak secara menipu dengan perencanaan untuk menggagalkan kepentingan dan hak pemohon/pencelah sebagai pembeli yang bermunafaat ke atas harta tersebut.

Peguam bijaksana bagi pihak pemohon/pencelah telah juga berhujah bahawa pemegang gadaian/plaintif telah tidak patuh dengan syarat-syarat penjualan di perlelongan awam kerana tidak membayar baki hasil jualan kepada mahkamah tetapi kepada peguam mereka dan oleh kerana tidak mendepositkan suratan hakmilik kepada mahkamah yang mana adalah perkara luar aturan yang tidak dapat diperbetulkan yang mengakibatkan perlelongan awam itu terbatal.

Peguam bijaksana bagi pihak plaintif yang selalunya lancar berkata-kata dan berpengetahuan dilihat terlalu berhati-hati dalam berhujah dengan hanya mengatakan bahawa beliau tidak akan membuat apa-apa hujah melainkan bahawa telah berlaku dua penjualan, bahawa dalam kebarangkalian sepenuhnya pemegang gadaian/plaintif adalah bertanggungjawab, bahawa mahkamah functus officio dan bahawa writ saman sepatutnya dikeluarkan berasingan terhadap pemegang gadaian/plaintif. Saya setuju sepenuhnya dengan kedua perkara yang pertama. Berkenaan dengan mahkamah functus officio, saya bercenderung tidak menyetujui kerana sehingga perlelongan awam diadakan, mahkamah berkuasa menukar tarikh-tarikh dan membuat perintah-perintah yang lain yang perlu atas permohonan mana-mana pihak. Mengenai tindakan berasingan, berasaskan prinsip-prinsip penyatuan dan percantuman kausa-kausa tindakan, pendapat saya ialah adalah lebih wajar mengendalikan perkara ini dalam tindakan ini.

Sungguhpun penjualan melalui triti persendirian tidak diperuntukkan secara spesifik di bawah Kanun Tanah Negara 1965 (selepas ini 'Kanun itu'), mahkamah-mahkamah telah pada kebiasaannya memberi restu kepada permohonan-permohonan sedemikian atas permintaan pemegang gadaian dengan persetujuan penggadai atau tanpa kehadiran penggadai dengan syarat dia telah diserahkan. Situasi di sini adalah unik kerana penggadai, bukan pemegang gadaian, yang memulakan tindakan penjualan triti persendirian. Dalam keadaan ini, kerana pemegang gadaian/plaintif telah bersetuju dengan penjualan secara triti persendirian sebelum perlelongan awam, adalah menjadi patut jika pemegang gadaian tidak meneruskannya. Saya sangat sedar tentang pendapat-pendapat yang dinyatakan dalam 'A Legal Impossibility: Arming Chargees With Private Power of Sale of Charged Land Outside The Provisions of The National Land Code 1965' yang disiarkan di [1990] 1 MLJ xxxvi hingga xlvii. Dua mazhab pendapat berlainan telah dikaji dengan teliti. Mazhab yang pertama berpendapat bahawa apabila penggadaian diwujudkan ke atas tanah mengikut peruntukan-peruntukan Kanun itu, tiada jalan cagaran yang diwujudkan oleh gadaian boleh dikuatkuasakan atau dihasilkan selain dari menurut peruntukan-peruntukan Kanun itu. Mazhab yang lagi satu berpendapat bahawa peruntukan-peruntukan mengenai kuasa jualan mengikut statut di bawah Kanun itu tidak mempunyai efek menghalang penggadai-penggadai dan pemegang-pemegang gadaian mengikat kontrak bagi kuasa jualan bebas dan tambahan mengikut terma-terma yang dipersetujui dan tiada apa dalam undang-undang yang menghalang penjualan oleh pemegang gadaian dalam keadaan kontraktual tertentu bertindak sebagai wakil di bawah kuasa-kuasa spesifik. Pendapat saya selepas pertimbangan ialah oleh kerana penjualan harta yang digadai akan dapat membayar tunggakan yang kena dibayar di atas gadaian sepenuhnya atau sebahagiannya yang akan meringankan bebanan kewangan penggadai dan akan menjadi relief yang diharapkan oleh pemegang gadaian, tidaklah menjadi mustahak sama ada ianya melalui triti persendirian atau jualan lelong awam. Sebenarnya, bagi jualan lelong awam, jarang sekali penggadai benar-benar bersetuju. Penjualan secara triti persendirian, di mana ada pembeli yang bersedia untuk membayar nilai harga penjualan terpaksa, tentu sekali akan diberi izin kehakiman, tambah-tambah lagi di mana perlelongan telah tidak berjaya. Di sini, ianya belum lagi berlaku walaupun tarikh-tarikh lebih awal telah ditetapkan oleh mahkamah dan ketiga-tiga pihak telah bersetuju dengannya. Oleh itu tiada keperluan dan tentu sekali tiada sebab untuk pemegang gadaian/plaintif bertindak dengan cara sedemikian yang melibatkan situasi ini. Kedudukan adalah serupa sungguhpun pemegang gadaian/plaintif telah mematuhi syarat-syarat jualan lelong awam. Fakta bahawa mereka tidak mematuhinya hanya menjadi sebab yang lebih untuk mengenepikan jualan lelong awam tersebut.

Saya telah oleh itu sewajarnya memberi perintah seperti dikehendaki oleh prayer-prayer 1, 2 dan 5 dan menolak prayer 3 sebab saya tidak nampak apa-apa sebab untuk membuat pembeli kedua, yang selepas itu telah memohon untuk mencelah pada 15 September 1990, sebagai pihak setelah mengenepikan jualan lelong awam tersebut. Penggantungan interim di prayer 4 telah sebenarnya diberi pada 29 Jun 1990 dan tiada perintah perlu kerana permohonan ini telah selesai didengar. Saya juga telah mengarahkan bahawa kesemua wang yang diterima oleh pembeli kedua di bawah perlelongan awam hendaklah dipulangkan oleh pemegang gadaian/plaintif kepadanya dalam tempuh empat minggu dari tarikh perintah ini.

Permohonan dibenarkan.

Peguamcara: *Abbas & Ngan; Kassim Tadin Wai & Co.*

Dilaporkan oleh *Choong Yeow Choy*